Poročilo št. 5

Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor

Primeri ocenjevanja vrednosti

15. 1. 2015

Kazalo

1 PRIMERJAVA OBSTOJEČIH OCEN NADOMESTIL Z NADOMESTILI PO PREDLAGANI METODOLOGIJI 3

1.1 SPLOŠNO 3
1.2 DRUŽINSKE HIŠE 3
1.3 POZIDANA ZEMLJIŠČA 7
1.4 KMETIJSKA ZEMLJIŠČA 8
1.5 GOZDNA ZEMLJIŠČA 15

2 PRIMERI ZA PONAZORITEV UPORABE PREDLAGANIH METOD OCENJEVANJA VREDNOSTI NADOMESTIL 27

2.1 ŽELEZNICA 27
2.2 PODZEMNI KABLI 29
2.3 ELEKTRIČNI VODI 31
2.4 RAZLASTITEV ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO DOMA ZA STAREJŠE 34

1 PRIMERJAVA OBSTOJEČIH OCEN NADOMESTIL Z NADOMESTILI PO PREDLAGANI METODOLOGIJI

1.1 SPLOŠNO

Za preveritev predlaganih metod ocenjevanja vrednosti nadomestil je bilo analiziranih nekaj primerov. Primeri ocenjevanja temeljijo na podatkih iz projekta železniške povezave med Mursko Soboto in Hodošem. Nekatere primere so dodali slovenski strokovnjaki s področja ocenjevanja vrednosti.

Primeri zajemajo naslednje vrste nepremičnin:
- družinske hiše,
- pozidana zemljišča,
- kmetijska zemljišča,
- gozdna zemljišča.

1.2 DRUŽINSKE HIŠE

1.2.1 Primer 1: Nadomestilo za hišo in pripadajoče zemljišče

Odkup celotne nepremičnine zaradi projekta gradnje nove avtocestne povezave Jagodje–Lucija in povezovalne ceste do Pirana.

Hiša z dvema stanovanjema, pritličje in dve nadstropji, garaža v prizidku.
Starejša hiša je bila popolnoma prenovljena leta 2000, prizidek z garažo v pritličju je bil zgrajen leta 1983.
Lokacija: parc. št. 4244/3, površina 831 m^2, občina Portorož.
Skupna uporabna površina 124,4 m^2.
Skupna neto tlorisna površina 184 m^2, stanovanja 164 m^2 in garaža 20 m^2.
Raba zemljišča po podatkih iz javnih evidenc: pozidano zemljišče, stanovanjska raba



1.2.1.1 Predlagana metoda ocenjevanja vrednosti

A. <u>Vrednost nepremičnine po modelu vrednotenja za hiše (HIS)</u>

Faktor vrsta hiše: $\mathbf{F_{l_his} = 0,93}$
- Hiša, šifra dejanske rabe 1121001: stanovanje v samostoječi stavbi z dvema stanovanjema – 60 točk
- Instalacije: vodovod (12), elektrika (8), odvajanje odpadnih in meteornih vod (5) – 25 točk
- Ogrevanje: centralno ogrevanje – 5 točk

- skupaj = 90 točk

Faktor za razmerje površin: razred 8; **F_{rp} = 0,90**
- uporabna površina/neto površina = 124 m^2 / 184 m^2 = 0,67 (80 točk)

Faktor nosilne konstrukcije: razred 3; **F_{nk} = 1,00**
- opečna gradnja (100 točk)

Faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture: **F_{odd} = 1,0** (brez korekcije)

Vrednostna raven v modelu vrednotenja za hiše (HIS) **16**
- neto površina = 184 m^2
- prilagojena starost stavbe 1995–1999
- osnovna vrednost 150 m^2 = 276.356 EUR
- vrednost dodatnega 1 m^2 = 843,12 EUR/m^2

Vrednost **V_{his_vt}** = 276 356 EUR + 34 m^2 x 843,12 EUR/m^2 = 305 022 EUR

Skupna vrednost hiše po modelu množičnega vrednotenja (model HIS):
V_{ds} = V_{his_vt} x F_{1_his} x F_{rp} x F_{nk} = 305 022 EUR x 0,93 x 0,90 x 1,00 = 255 304 EUR

Dodatne spremenljivke za hiše – dodatni točkovnik
- orientacija stanovanja SZ/JV 0 %
- funkcionalnost gradnje (ni podatkov)
- varnost/kakovost življenja (opeka).....+2 %
- običajno vzdrževanje 0 %
- standardna zaključna dela (ni podatkov)
- obnovljena kopalnica (sanitarije): da, vendar obnovljena leta 1989 0 %
- standardne instalacije: premog, nafta ... –1 %
- varčevanje z energijo: samo en sistem 0 %
- vzdržna gradnja: izolacija samo do višine 20 cm 0 %
- osebna varnost (ni podatkov)
- dvorišče in zunanja ureditev: zunanje parkirišče, nepokrito +1 %
- emisije, drugi (odločilni) vplivi (ni podatkov)

Skupna korekcija: **F = 1,02** **+ 2%**

Končna vrednost stavbe, upoštevaje dodatnih spremenljivk:
V_{obj} = V_{ds} x F = 255 304 EUR x 1,02 = **260 410 EUR**

B. <u>Vrednost zemljišča po modelu vrednotenja za hiše (HIS)</u>

$V_z = P_{z0} \times V_{z0_VT} + P_{z1} \times V_{z1_VT} + P_{z2} \times V_{z2_VT} + P_{z3} \times {}_{z3_VT}$

Vrednostna raven po modelu vrednotenja za hiše (HIS) **16**
Z_o (0 do 150 m^2) = 217 EUR/m^2
Z_1 (151 do 600 m^2) = 85 EUR/m^2
Z_2 (601 do 1200 m^2) = 50 EUR/m^2

V_z = 150 m^2 x 217 EUR/m^2 + 450 m^2 x 85 EUR/m^2 + 231 m^2 x 50 EUR/m^2 = **82 350 EUR**

C. <u>Skupna vrednost nadomestila za stavbo in zemljišče</u>

Nadomestilo = (V_{obj} + V_z) x F_{odd} = (260 410 + 82 350) x 1,0 = **342 760 EUR**

1.2.1.2 Ocena vrednosti, ki jo je naredil sodni cenilec

Poročilo o ocenjevanju vrednosti z dne 16. 7. 2013. Odkup celotne nepremičnine zaradi projekta avtocestne povezave Jagodje–Lucija.
Končno nadomestilo za nepremičnino je ocenjeno na **411 000 EUR** kot otežena povprečna vrednost, kar je 19 % nad vrednostjo po predlagani metodologiji.

- Po metodi primerjave tržnih cen (način tržnih primerjav) je vrednost 420.000 EUR.
- Po stroškovni metodi (nabavnovrednostni način) je vrednost 420.000 EUR.
- Po dohodkovni metodi (način, zasnovan na donosih) je vrednost 160 235 EUR.

1.2.1.3 Analiza

Po metodi tržnih primerjav, kjer je utež za oceno končne vrednosti 90 %, je cenilec uporabil osnovne primerljive prodajne vrednosti predvsem iz Portoroža in Lucije ter dobil relativno visoko popravljeno tržno vrednost 2261 EUR/m^2. Ocenjena nepremičnina leži približno 1,5 km nad mestnim območjem Portoroža, zato izbira primerljivih prodaj ni bila ustrezna ali pa postopek popravka vrednosti ni bil dovolj objektiven. Po dohodkovni metodi je cenilec tržno vrednost zemljišča ocenil kot nezazidano zemljišče na 229 EUR/m^2, kar je 2,3-krat višje, kot je povprečna tržna cena bližnjih zemljišč glede na evidentirane prodaje na tem območju (ETN - Informacijski sistem evidence trga nepremičnin).
Vrednost na podlagi predlagane metodologije je po našem mnenju natančnejša kot ocena cenilca.

1.2.2 Primer 2: Izguba dela zemljišča ob hiši

Izguba dela zemljišča v Mezgovcih pri Pesnici vzdolž železniške proge Pragersko–Hodoš. Nadomestilo za celotno parcelo št. 411/8 v izmeri 64 m^2, ki je del funkcionalnega zemljišča stanovanjske stavbe.

Raba zemljišča po podatkih iz javnih evidenc: pozidano zemljišče, stanovanjska raba v urbanem območju ME6



Vpliv javnih posegov v prostor:
Rekonstrukcija železniške proge Pragersko–Hodoš. Gre za odkup celotne parcele 411/8.

1.2.2.1 Predlagana metoda ocenjevanja vrednosti

Celotna nepremičnina: parcela št. 411/7 + 411/8, površina 1.229 m^2.
Preostala nepremičnina: parc. št. 411/7, površina 1.165 m^2.



Površina odkupljenega zemljišča: parcela št. 411/8, površina 64 m^2.

Dodatne spremenljivke:
Korekcijski faktor za dodatni kvadratni meter površine zemljišča (mejna vrednost) = 1,65.

- Preostala velikost parcele: presežna
- Standardna oblika parcele: nepravilna
- Razdalja med stavbami: majhna

Vrednostna raven po modelu vrednotenja za hiše (HIS): 4

Ciljni interval:
Z_2 (601 – 1200 m^2) = 4 EUR/m^2 x 1,65 = 6,60 EUR/m^2
Z_3 (1201 – 2400 m^2) = 1,20 EUR/m^2 x 1,65 = 1.98 EUR/m^2

Nadomestilo = 6,60 EUR/m^2 x 35 m^2 + 1,98 EUR/m^2 x 29 m^2 = **288 EUR** (4,5 EUR/m^2)

1.2.2.2 Ocena vrednosti, ki jo je naredil sodni cenilec

Poročilo o ocenjevanju vrednosti z dne 16. 7. 2013. Ocena, narejena zaradi rekonstrukcije železniške proge Pragersko–Hodoš. Končno nadomestilo za odkup parcele 411/8 je **2.334 EUR**.

1.2.2.3 Analiza

Lokalni cenilec je pri ocenjevanju uporabil prodajne cene, vendar vir zanje ni naveden. Usklajena tržna vrednost za pozidano zemljišče je ocenjena na 36,50 EUR/m^2, ker je 2,3-krat višje, kot je vrednost po modelu množičnega vrednotenja za pozidana zemljišča (Z_o = 16 EUR/m^2). V evidenci trga nepremičnin na tem območju ni evidentiranih prodaj tovrstnih zemljišč na prostem trgu s tako visokimi cenami. Glede na cene za nepremičnine v bližini je povprečna tržna cena zemljišč za gradnjo hiš okrog 7 EUR/m^2. Ob upoštevanju take primerljive tržne cene individualna cenitev odstopa za 50 %, kar pa je še vedno zelo veliko, saj ne gre za bistveni del pozidane parcele.

1.3 POZIDANA ZEMLJIŠČA

1.3.1 Primer 1: Omejitve pri rabi zemljišča (služnost)

Nadomestilo za služnost na parceli št. 222/3,
katastrska občina: Pavlovci, občina Ormož

Raba zemljišča po podatkih iz javnih evidenc: pozidano zemljišče, raba za železniško infrastrukturo (površina železnic)



Vpliv infrastrukture: dostop, gradnja in vzdrževanje komunalne infrastrukture.
Območje vpliva javnega posega v prostor: po podatkih SŽ: 0,8 m x 3 m = 2,40 m^2

1.3.1.1 Predlagana metoda ocenjevanja vrednosti

Vplivno območje: 2,40 m^2
Preostala funkcionalnost: delno mogoča uporaba s strani lastnika zemljišča; F_{vpliv} = 0,5
Položaj: pod zemljo: $F_{položaj}$ = 1,0
Izbira modela vrednotenja nepremičnin: za pozidano zemljišče (model PSZ)
Vrednostna raven: 3
Osnovna vrednost zemljišča po modelu vrednotenja za pozidana zemljišča: 3,30 EUR/m^2
Nadomestilo za služnost = 2,40 m^2 x 3,30 EUR/m^2 x 0,5 x 1,0 = **3,96 EUR**

1.3.1.2 Ocena vrednosti, ki jo je naredil sodni cenilec

Poročilo o ocenjevanju vrednosti z dne 31. 10. 2013. Ocena, narejena zaradi rekonstrukcije železniške proge Pragersko–Hodoš. Nadomestilo za služnost = 12 EUR/m^2 x 1/3 x 2,40 m^2 = **9,60 EUR**

1.3.1.3 Analiza

Cenilec ne bi smel vzeti za osnovo primerljive tržne cene za zemljišče za gradnjo stavb, ker je za to parcelo določena namenska raba izključno za železnico. Če bi upoštevali, da je to zemljišče za gradnjo stavb, bi bila ocena nadomestila po predlagani metodologiji 13,20 EUR, kar je sicer bliže oceni vrednosti individualnega cenilca. Če bi cenilec vzel za osnovo tržno vrednost ustrezne vrste zemljišča, bi bila njegova ocena zelo primerljiva z oceno, dobljeno po predlagani metodologiji.

1.4 KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Ta študija temelji na podatkih o cenitvah, ki jih je dala na razpolago Geodetska uprava RS. Za našo analizo smo upoštevali 78 parcel kmetijskih zemljišč, ki so bile ocenjene v okviru projekta načrtovane železniške proge med Mursko Soboto in Hodošem.

Analiza primerja dejanske cenitve, ki so jih izvedli ocenjevalci vrednosti, z ocenami nadomestil na podlagi predlagane metodologije.

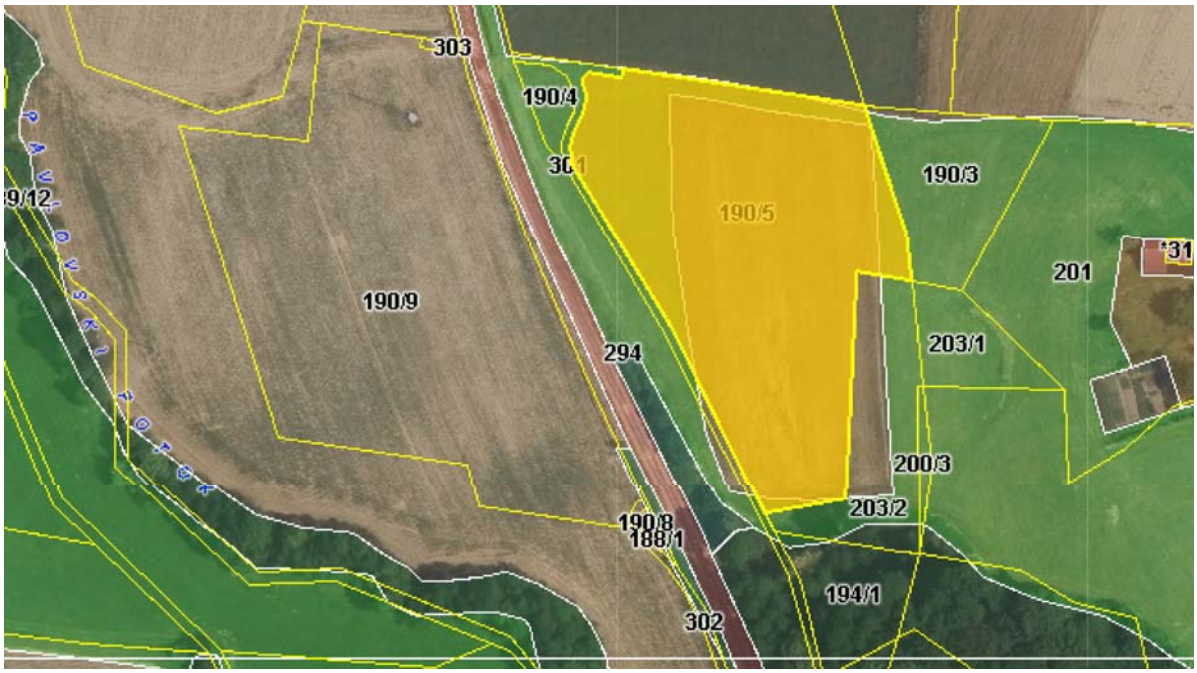
Ker v prejetih poročilih o ocenjevanju ni vseh podatkov o nepremičninah, ki so potrebni za uporabo predlagane metodologije, smo vključili nekatere predpostavke tako v obstoječe ocene cenilcev kot v ocene na podlagi predlagane metodologije. Te predpostavke so:

- Vse parcele so del mlečnih kmetij.
- Povečanje zaradi oddaljenosti je upoštevano po pravilu, da povečanje faktorja stroška s strani cenilca zaradi dodatnih transportnih stroškov za 5 % pomeni dodatno razdaljo 1000 m.

Rezultat analize je prikazan v diagramu v poglavju 1.4.2 Analize. Podatki so razvrščeni po boniteti parcel.

1.4.1 Primer 1

Parcela št. 190/5, katastrska občina Pavlovci – regija Prekmurje, ravninski del
Velikost parcele: 6794 m^2



Katastrska klasifikacija: katastrska kultura – travnik, katastrski razred – 4
Klasifikacija po dejanskem posamičnem ocenjevanju sodnega cenilca: katastrska kultura – njive, katastrski razred – 4

Ocena sodnega cenilca: tržna vrednost 4,88 €/m^2; nadomestilo – 1,70 €/m^2; skupaj – **6,58 €/m^2**

Parametri za novo metodologijo ocenjevanja vrednosti:
Boniteta: 54
Posplošena tržna vrednost (register nepremičnin): 0,98 €/m^2
Vrsta kmetije: mlečna kmetija
Povečanje oddaljenosti zaradi nove železniške proge – slaba cesta in vplivno območje 1 ha: 2000 m – 0,5 €/m^2
Povečani stroški prilagoditve: 670 €/ha na leto za 10 let – 0,67 €/m^2
Zmanjšanje stopnje pokritja zaradi cest in železnice: 0,3 od 758 €/ha stopnje pokritja (predpostavka: preostali del parcele je nepravilne oblike, velikosti 1623 m^2) – 1,14 €/m^2.
Izguba stopnje pokritja: 758 €/ha za 10 let – 0,758 €/m^2

Izračun nadomestila: 0,5 €/m^2+0,67 €/m^2+1,14 €/m^2 +0,758 €/m^2 = 3,065 €/m^2

Skupno plačilo za m^2 odkupljene parcele: 0,98 €/m^2+3,065 €/m^2 = **4,05 €/m^2**

Primer 2

Parcela št. 182/1, katastrska občina Pavlovci – regija Prekmurje, ravninski del
Velikost parcele: 1929 m^2



Katastrska klasifikacija: katastrska kultura – njiva – katastrski razred – 5

Ocena sodnega cenilca: tržna vrednost 4,18 €/m^2; nadomestilo – 1,45 €/m^2; skupaj – **5,64 €/m^2**

Parametri za novo metodologijo ocenjevanja vrednosti:
Boniteta: 55
Posplošena tržna vrednost (register nepremičnin): 0,98 €/m^2
Vrsta kmetije: poljedelska kmetija
Povečanje oddaljenosti zaradi nove železniške proge – slaba cesta in vplivno območje 1 ha: 2000 m – 0,45 €/m^2
Povečani stroški prilagoditve: 180 €/ha na leto za 10 let – 0,18 €/m^2
Zmanjšanje stopnje pokritja zaradi cest in železnice: 0 od 758 €/ha stopnje pokritja (predpostavka: preostali del parcele je nepravilne oblike, velikosti 2 ha) – 0 €/m^2.
Izguba stopnje pokritja: 758 €/ha za 10 let – 0,758 €/m^2

Izračun nadomestila: 0,45 €/m^2+0,18 €/m^2+0,758 €/m^2 = 1,39 €/m^2

Skupno plačilo za m^2 odkupljene parcele: 0,98 €/m^2+1,39 €/m^2 = **2,37 €/m^2**

Primer 3

Parcela št. 238, katastrska občina Janžev vrh – regija Slovenske gorice
Velikost parcele: skupaj 8042 m^2, del za nadomestilo 1256 m^2



Katastrska klasifikacija: katastrska kultura – vinograd

Parametri za novo metodologijo ocenjevanja vrednosti:
Boniteta: 59
Posplošena tržna vrednost (register nepremičnin): 1,24 €/m^2
Vrsta kmetije: vinogradniška kmetija
Povečanje oddaljenosti zaradi nove ceste – dobra cesta in vplivno območje 1 ha: 1000 m – 1 €/m^2
Povečani stroški za prilagoditve: 450 €/ha na leto za 10 let – 0,45 €/m^2
Zmanjšanje stopnje pokritja zaradi cest in železnice: 0 od 2.822€/ha stopnje pokritja (predpostavka: preostale parcele so pravilne oblike, velikosti 5 ha) – 0 €/m^2.
Izguba stopnje pokritja: 2.822 €/ha za 10 let – 2,82 €/m^2
Nadomestilo za izgubo vloženih sredstev v biološki material – vinske trte:
Leto investicije 2008 – starost 5 let: preostala vrednost: 64,855 €/ha – 6,49 €/m^2

Izračun nadomestila: 1 €/m^2+0,4 €/m^2+2,82 €/m^2 + 6,49 €/m^2= 10,71 €/m^2

Skupno plačilo za m^2 odkupljene parcele: 1,24 €/m^2+10,71 €/m^2 = **11,95 €/m^2**

1.4.2 Analiza

Spodnji diagram prikazuje primerjavo med oceno tržne vrednosti, ki jo je naredil cenilec, in vrednostjo po modelu vrednotenja za kmetijska zemljišča (model KME).

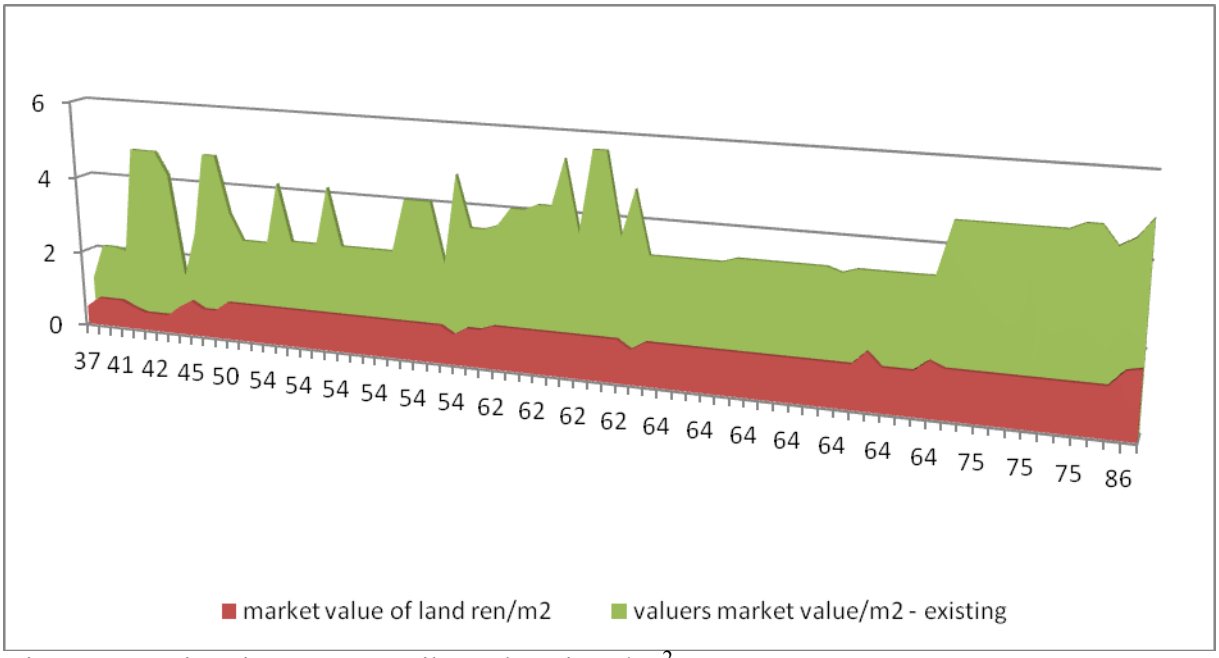


Diagram 1: Primerjava ocen tržnih vrednosti v €/ m^2

Primerjava pokaže, da je ocena tržne vrednosti kmetijskega zemljišča, ki jo je naredil cenilec, višja od vrednosti po modelu vrednotenja za kmetijska zemljišča. Vrhovi in doline v oceni cenilca so posledica sprememb katastrskega razreda in katastrske kulture v času cenitve, ki pa v katastru niso bile zabeležene.

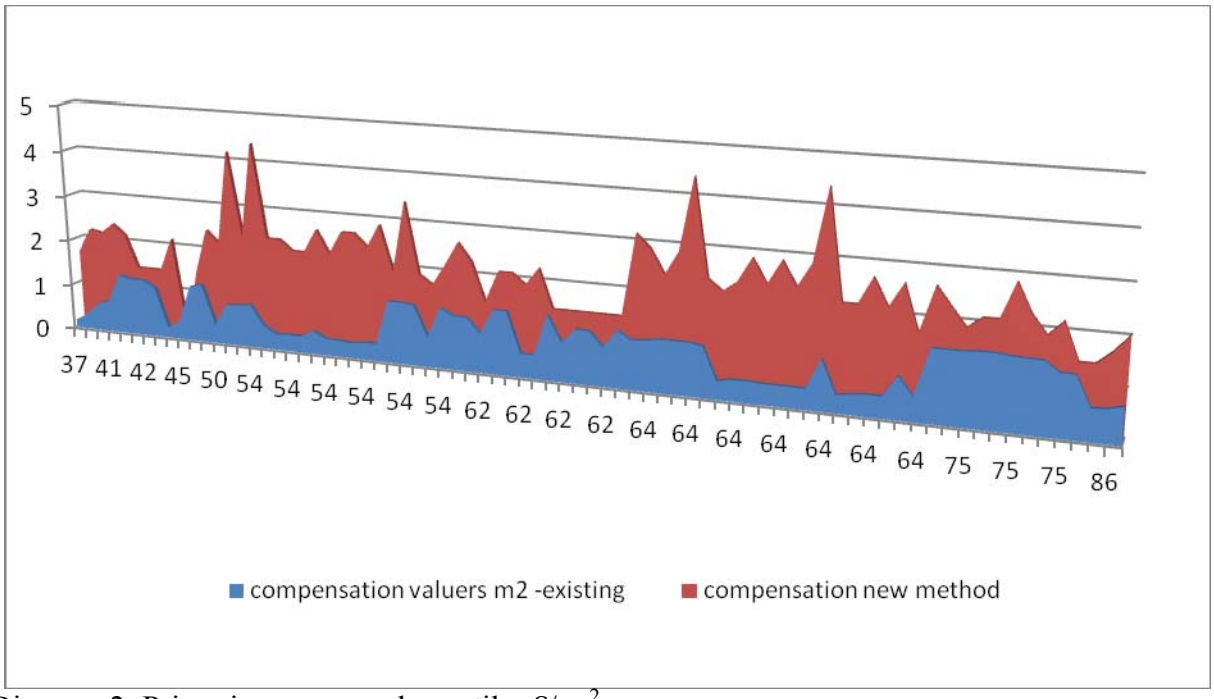


Diagram 2: Primerjava ocen nadomestil v €/ m^2.
(compensation new method → nadomestilo po predlagani (novi) metodi)

Če primerjamo nadomestila za izgubo kmetijskega zemljišča, vidimo, da je nadomestilo, izračunano po novi metodologiji, praviloma višje, kar je razumljivo, ker je uporabljeno več faktorjev, ti pa so upoštevani z večjo natančnostjo.

V naslednjem diagramu je prikazana razlika pri skupnih zneskih (tržna vrednost + nadomestilo), ki so bili izplačani lastniku.

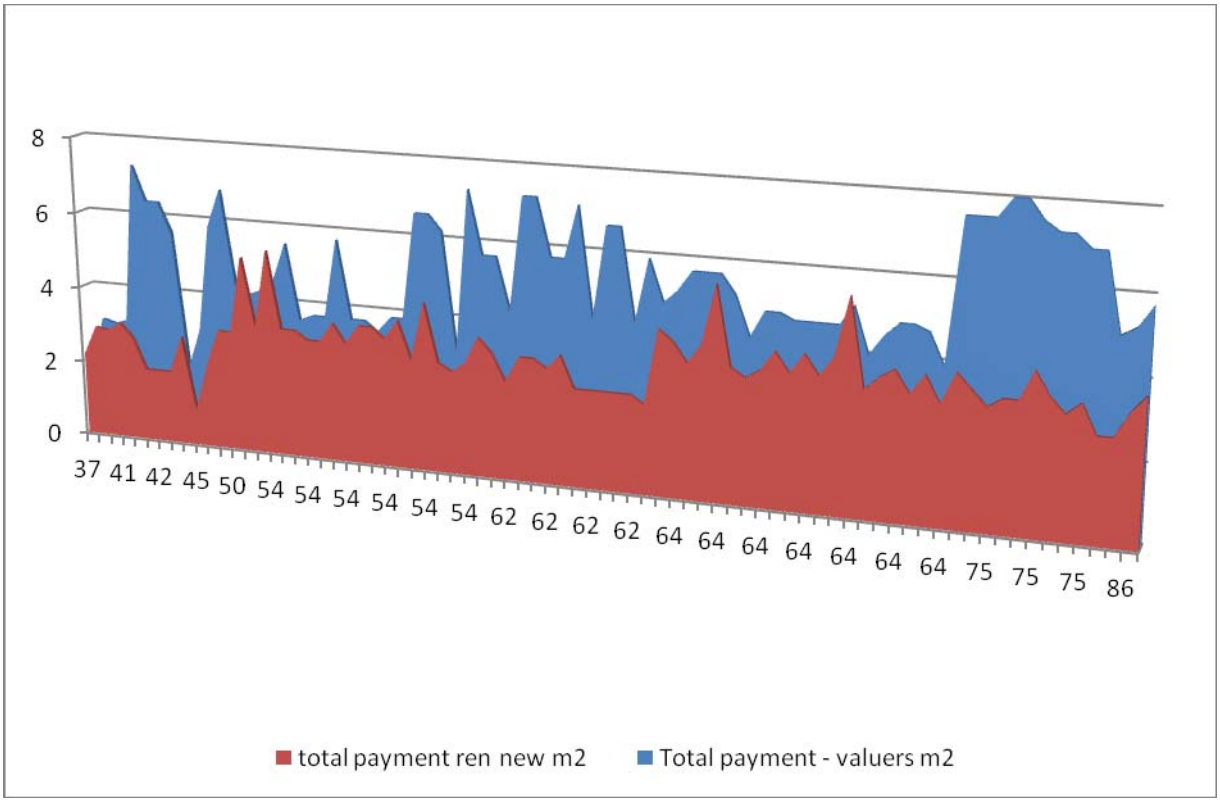


Diagram 3: Primerjava skupnih zneskov, ki so bili izplačani lastniku nepremičnine

Razmerje med nadomestilom po novi metodologiji in nadomestilom, kot so ga ocenili cenilci, je prikazano v naslednjem diagramu.

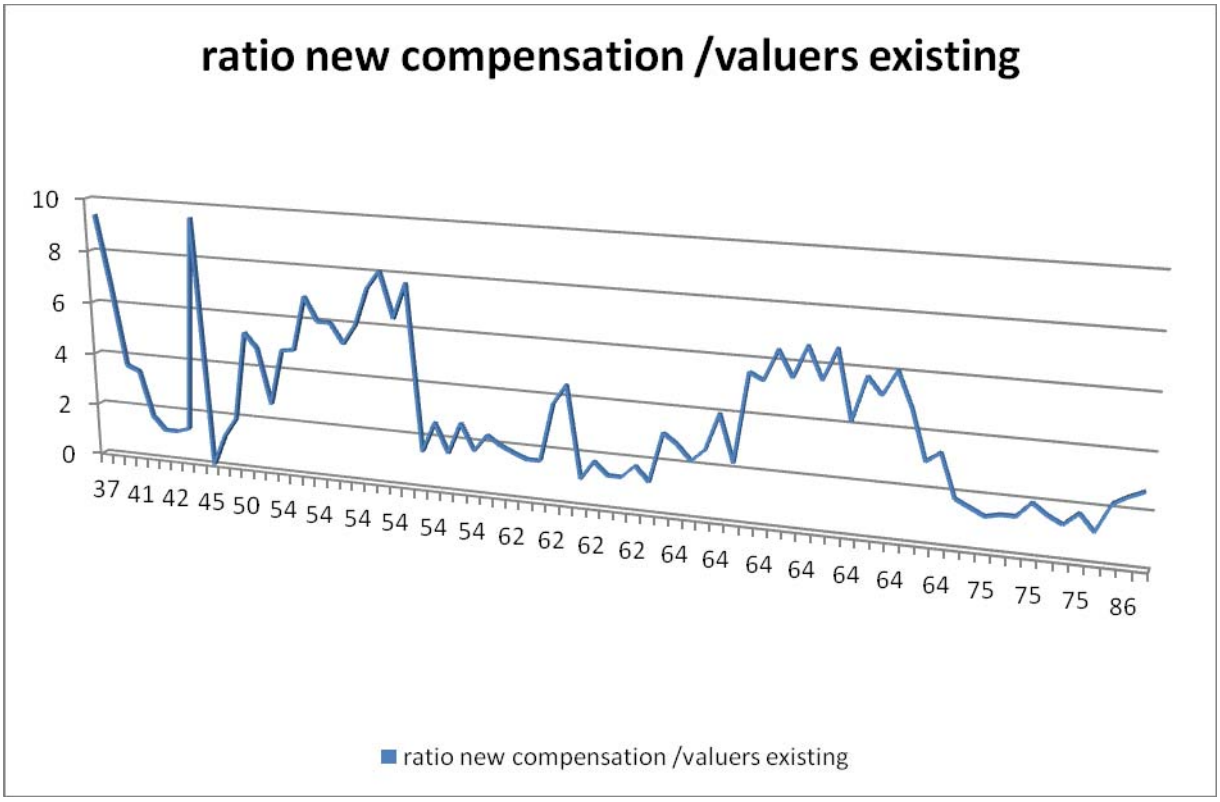


Diagram 4: Razmerje med nadomestili, ocenjenimi po novi in po obstoječi metodologiji

Primerjava ocenjevanja po obstoječi metodologiji in po novi (predlagani) metodologiji kaže, da so pri uporabi obstoječega pristopa skupni zneski, ki so izplačani lastnikom kmetijskih zemljišč, višji (diagram 3). Če pa se osredotočimo samo na nadomestilo za prisilni odkup, je ocena nadomestila po novi metodologiji praviloma višja in tudi manj enakomerna (diagram 2) kot po obstoječem pristopu. Po našem mnenju je taka razlika upravičena, saj nova metodologija jasno razlikuje med tržno vrednostjo kmetijskega zemljišča, ki bi, kadar gre za posle med kmeti, praviloma morala biti nizka, saj kmetijstvo ne prinaša visokih rent. Po drugi strani pa so obratna sredstva, ki so vezana na kmetijsko produkcijo, zelo visoka, zato bi moralo biti nadomestilo za njihovo poslabšano rabo po obveznem odkupu ustrezno visoko. S tega stališča je višje nadomestilo po novi metodologiji upravičeno. Razumljiva je tudi večja neuravnoteženost med posameznimi parcelami, saj tako izračunana nadomestila bolje odražajo pogoje na prizadetih kmetijah.

1.5 GOZDNA ZEMLJIŠČA

Podatke za primere 1 do 6 je dala Geodetska uprava Republike Slovenije.

Primere od 7 do 11 je izbral Milan Šinko.

1.5.1 Primer 1

Parcela: k. o. 109, parc. št. 550/2

Gozdnogospodarska enota: Murska Sobota

Odsek: 06041

Gozdni sestoj: S093

Površina: 196 m^2



Površina: 196 m^2	
GMV (€)	151
GMV €/m^2	**0,77**
Razvojna faza	Zgradba sestoja (drogovnjak)
Ohranjenost naravnega sestava	spremenjen
Lesna zaloga (m^3/ha)	244
Letni dovoljeni posek (m^3/ha)	3,4
Raven vrednosti	2
Faktor	**1**
Nadomestilo €/m^2	0,77
Skupno nadomestilo	151

Nadomestilo, ki ga je ocenil sodni cenilec: 533 €

1.5.2 Primer 2

Parcela: k. o. 132 , parc. št. 587/6[1]

Gozdnogospodarska enota: Murska Sobota

Odsek: 06007

Gozdni sestoj: S214

Skupaj: 390 m^2



Površina: ($m^{2)}$	390
GMV (€)	379
GMV €/m^2	**0,97**
Razvojna faza	Zgradba sestoja (drogovnjak)
Ohranjenost naravnega sestava	spremenjen
Lesna zaloga (m^3/ha)145	
Razpoložljiv posek na leto (m^3/ha)	2,6
Raven vrednosti	2
Faktor	**1**
Faktor bližine kmetijskemu zemljišču	1,8
Nadomestilo €/m2	1,75
Nadomestilo skupaj	682

Nadomestilo, ki ga je izračunal sodni cenilec: 1.391 €

[1]Vir: **Pregledovalnik podatkov o gozdovih** http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/

Primer 3

Parcela: k. o. 425 parc. št. 1012/132 podatek ni na voljo (n. p.) [2]

Parc. št. 1012/126 **n. p.**

Parc. št. 1012/127 **n. p.**

Gozdnogospodarska enota:

Odsek: .

Gozdni sestoj:

Skupaj:

Površina: (m^2)	n. p.
GMV (€)	n. p.
GMV €/m^2	**n. p.**
Razvojna faza	n. p.
Ohranjenost naravnega sestava	n. p.
Lesna zaloga (m^3/ha)	n. p.
Razpoložljiv posek na leto (m^3/ha)	n. p.
Raven vrednosti (Vrednost)	n. p.
Faktor	**n. p.**
Nadomestilo €/m	n. p.
Nadomestilo skupaj	n. p.

Izračun nadomestila:

Verjetno podatek ni na voljo zaradi spremembe lastništva in rabe po cenitvi leta 2012. GMV ni na voljo.

1.5.3 Primer 4

Parcela: k. o. 238, parc. št. 852/1

Gozdnogospodarska enota: Maribor

Odsek: . 5086

Gozdni sestoj: B493

Skupaj: 1.073 m^2



Površina: (m^2)	1.073
GMV (€)	n. p.
GMV €/m^2	**n. p.**
Razvojna faza	odrasel gozd
Ohranjenost naravnega sestava	ohranjen
Lesna zaloga (m^3/ha)	274
Razpoložljiv posek na leto (m^3/ha)	3,8
Raven vrednosti (Vrednost)	2
Faktor	**1**
Nadomestilo €/m	n. p.
Nadomestilo skupaj	n. p.

Nadomestilo, ki ga je izračunal sodni cenilec: 4.143 €.

1.5.4 Primer 5

Parcela: k. o. 238, parc. št. 850

Gozdnogospodarska enota: Maribor

Odsek: . 5086

Gozdni sestoj: B493

Skupaj: 28 m^2



Površina: (m^2)	28
GMV (€)	17
GMV €/m^2	**0,61**
Razvojna faza	odrasel gozd
Ohranjenost naravnega sestava	ohranjen
Lesna zaloga (m^3/ha)	274
Razpoložljiv posek na leto (m^3/ha)	3,8
Raven vrednosti (Vrednost)	2
Faktor	**1**
Nadomestilo €/m	0,61
Nadomestilo skupaj	17

Nadomestilo, ki ga je izračunal sodni cenilec: 108 €.

1.5.5 Primer 6

Parcela: k. o. 317 – Pavlovci, št. parc. 194/1

Gozdnogospodarska enota: Maribor

Odsek: 24075D

Gozdni sestoj: M309

Skupaj: 890 m^2



Površina: (m^2)	890
GMV (€)	816
GMV €/m^2	**0,92**
Razvojna faza	Zgradba sestoja (drogovnjak)
Ohranjenost naravnega sestava	spremenjen
Lesna zaloga (m^3/ha)	485
Razpoložljiv posek na leto (m^3/ha)	3,3
Raven vrednosti (Vrednost)	2
Faktor	**1**
Faktor bližine kmetijskemu zemljišču	1,8
Nadomestilo €/m	1,65
Nadomestilo skupaj	1.469

Nadomestilo, ki ga je izračunal sodni cenilec: 3.238 €.

1.5.6 Primer 7

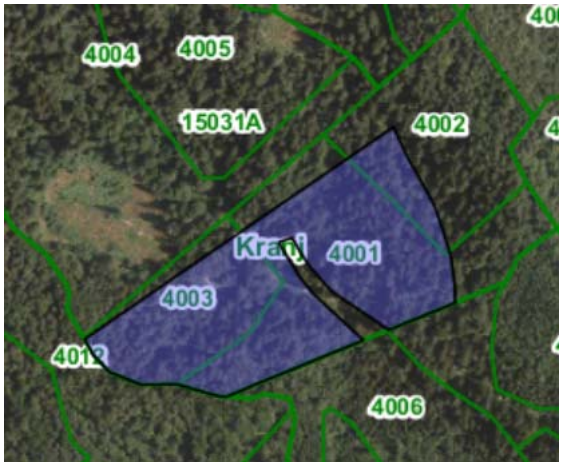
Parcela: k. o. 2026 Pevno, št. parcele 941/64

Gozdnogospodarska enota: Kranj

Odsek: 15031A

Gozdni sestoj: 4001, 4002, 4003

Skupaj 39.586 m^2



	Gozdni sestoj			
	4001	4002	4003	Skupaj
Površina: (m^2)	23.256	3.430	12.900	39.586
GMV (€)	8.474	1.249	4.701	14.425
GMV [3] €/m^2				0,36
Razvojna faza	obnova	odrasel gozd	odrasel gozd	
Ohranjenost naravnega sestava	spremenjen	spremenjen	spremenjen	
Lesna zaloga (m^3/ha)	194	295	296	
Razpoložljiv posek na leto (m^3/ha)	5,0	3,8	3,8	
Raven vrednosti (Vrednost)	6	6	6	
Faktor	**1**	**1,1**	**1,1**	
Nadomestilo €/m				0,38
Nadomestilo	8.474	1.374	5.171	15.019

Nadomestilo, ki ga je izračunal sodni cenilec: 144.837 €.

[3] Posplošena tržna vrednost

1.5.7 Primer 8

Parcela: k. o. 2026 Pevno, št. parcele 941/67

Gozdnogospodarska enota: Kranj

Odsek: 15031A

Gozdni sestoj: 4001, 4002

Skupaj: 14.338 m^2



	Gozdni sestoj		
	4001	4002	Skupaj
Površina: (m^2)	4.238	10.100	14.338
GMV (€)	2.022	4.820	6.842
GMV €/m^2			0,48
Razvojna faza	4	3	
Ohranjenost naravnega sestava	2	2	
Lesna zaloga (m^3/ha)	194	295	
Razpoložljiv posek na leto (m^3/ha)	5,0	3,8	
Raven vrednosti (Vrednost)	6	6	
Faktor	**1**	**1,1**	
Nadomestilo €/m			0,51
Nadomestilo	2.022	5.302	7.324

Nadomestilo, ki ga je izračunal sodni cenilec: 49.607 €.

1.5.8 Primer 9

Parcela: k. o. 2026 Pevno, št. parcele 941/65

Gozdnogospodarska enota: Kranj

Odsek: 15031A

Gozdni sestoj: 4001

Skupaj: 1.748 m^2



Površina: (m^2)	1.748
GMV (€)	1.426
GMV €/m^2	0,82
Razvojna faza	4
Ohranjenost naravnega sestava	2
Lesna zaloga (m^3/ha)	194
Razpoložljiv posek na leto (m^3/ha)	5,0
Raven vrednosti (Vrednost)	6
Faktor	**1**
Nadomestilo €/m	0,82
Nadomestilo	1.426

Nadomestilo, ki ga je izračunal sodni cenilec: 2.087 €.

1.5.10 Primer 10

Parcela: k. o. 2026 Pevno , št. parcele 941/66

Gozdnogospodarska enota: Kranj

Odsek: 15031A

Gozdni sestoj: 4001, 4002

Površina: 2.781 m^2



	Gozdni sestoj		
	4001	4002	Skupaj
Površina: (m^2)	751	2.030	2.781
GMV (€)	554	1.497	2.051
GMV €/m^2			0,74
Razvojna faza	4	3	
Ohranjenost naravnega sestava	2	2	
Lesna zaloga (m^3/ha)	194	295	
Razpoložljiv posek na leto (m^3/ha)	5,0	3,8	
Raven vrednosti (Vrednost)	6	6	
Faktor	**1**	**1,1**	
Nadomestilo €/m			0,79
Nadomestilo skupaj	554	1.647	2.201

Nadomestilo, ki ga je izračunal sodni cenilec: 3.320 €.

1.5.11. Primer 11 (preizkus)

Parcela: k. o. Selščck, št. parcele 1669

Gozdnogospodarska enota: Postojna

Odsek: . 35E09

Gozdni sestoj: F111

Skupaj: 9.726 m^2



Površina: ($m^{2)}$	9.726
GMV (€)	5.627
GMV €/m^2	0,58
Razvojna faza	Zgradba sestoja (drogovnjak)
Ohranjenost naravnega sestava	spremenjen
Lesna zaloga (m^3/ha)	166
Razpoložljiv posek na leto (m^3/ha)	2,3
Raven vrednosti (Vrednost)	4
Faktor	**0,95**
Nadomestilo €/m	0,55
Nadomestilo skupaj	5.346

Nadomestilo, ki ga je izračunal sodni cenilec: n. p.

1.5.12 Analiza

V tabeli je primerjava med rezultati po predlagani metodi in po obstoječem sistemu.

Primer	**Parcela**	**Površina**	**Cenitev po obstoječem sistemu**		**Cenitev po predlagani metodi**	
št.	št. k. o.	m^2	€	**€/m^2**	€	**€/m^2**
1	109–550/2	196	553	**2,82**	151	**0,77**
2	132–587/6	390	1.391	**3,57**	682	**1,75**
3	Primerjava ni mogoča, podatki GMV niso na voljo					
4	Primerjava ni mogoča, podatki GMV niso na voljo					
5	238–850	28	108	**3,86**	17	**0,61**
6	317–194/1	890	3.238	**3,64**	1.469	**1,65**
7	2026–941/64	39.586	144.837	**3,66**	15.019	**0,38**
8	2026–941/67	14.338	49.607	**3,46**	7.324	**0,51**
9	2026–941/65	1.748	2.087	**1,19**	1.426	**0,82**
10	2026–941/66	2.781	3.320	**1,19**	2.201	**0,79**
11	1662–1669	9.726	n. p.	**n. p.**	5.346	**0,55**

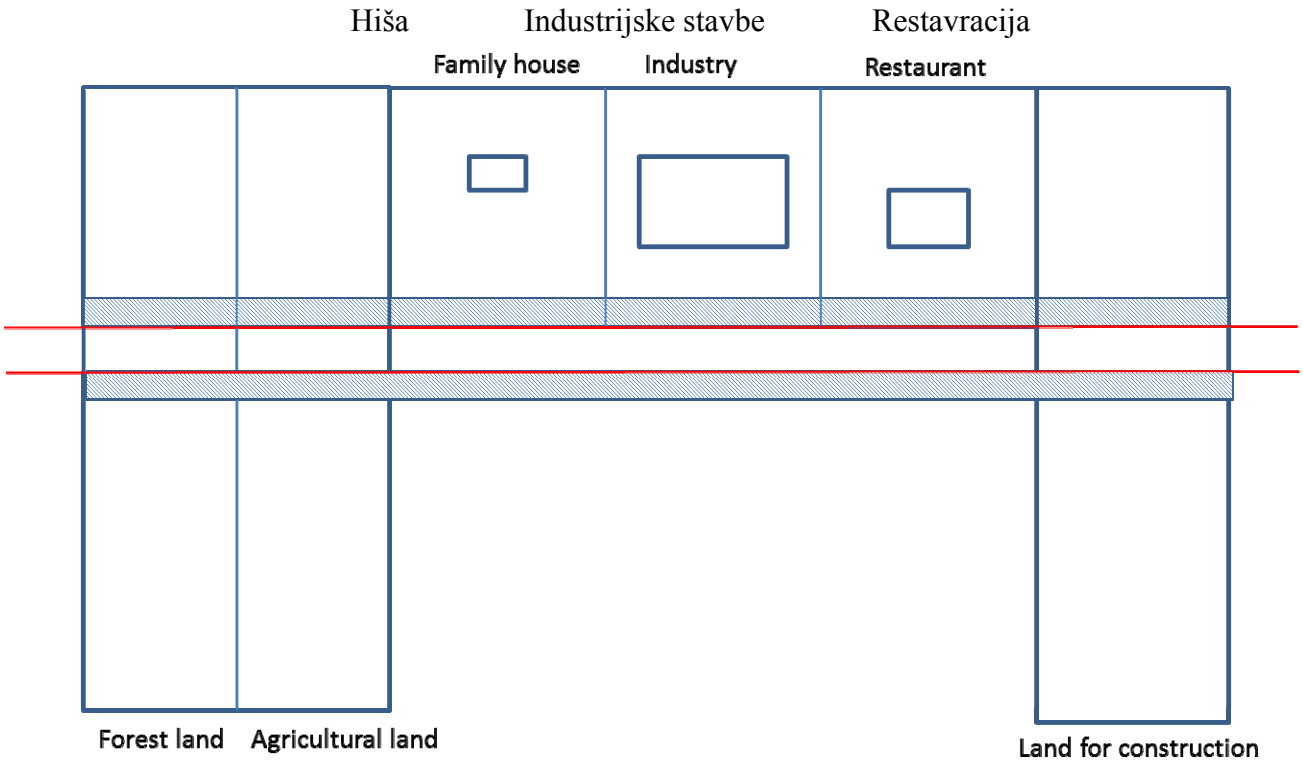
Nadomestilo za gozd, izračunano po obstoječem modelu, je višje od nadomestila, izračunanega po predlagani metodi. Skupno nadomestilo za razlaščen gozd vzdolž železniške proge [4] je bilo 2,3-krat višje, ocena gozda, ki jo je izdelal Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, pa celo sedemkrat višja. Razlika je posledica uporabe različnih modelov in metod. Metoda, ki je bila uporabljena leta 2012, temelji na načelu, da bi moralo nadomestilo omogočiti lastniku vzpostavitev novega gozda, in zajema nakup zemljišča (običajno kmetijskega zemljišča), strošek pogozdovanja in prihodnjih ukrepov za vzdrževanje gozda ter ovrednoteno izgubo dohodka do časa, ko bo novi gozd dajal enak donos kot razlaščeni gozd (okrog 30–40 let). Obstoječi model izračuna nadomestila ne upošteva tržne vrednosti gozda. Tržna vrednost gozda je večinoma povezana z možnimi donosi v prihodnosti in ne zajema nujno izvirnih/nabavnih stroškov (npr. pogozdovanje), ki veljajo za nepovratne stroške. Predlagani model temelji na posplošeni tržni ceni.

[4] Podatki Geodetske uprave Republike Slovenije.

2 PRIMERI ZA PONAZORITEV UPORABE PREDLAGANIH METOD OCENJEVANJA VREDNOSTI NADOMESTIL

2.1 ŽELEZNICA

Gradnja železniške trase in zaprtje prehoda čez progo.
Primeri za ponazoritev uporabe predlagane metode ocenjevanja vrednosti nadomestil.



Gozdno zemljišče Kmetijsko zemljišče Zemljišče za gradnjo stavb

2.1.1 Hiša

Širitev železniške trase pomeni delno izgubo zemljišča. Pri ocenjevanju vrednosti zemljišča izhajamo iz modela vrednotenja za hiše (model HIS). Dodatni parametri (dodatne spremenljivke) za izračun nadomestila so vrednost dodatnega kvadratnega metra površine parcele in oddaljenost stavbe od železniške infrastrukture.

Prvotna velikost parcele: 50 m x 50 m = 2.500 m^2
Odkupljen del zemljišča: 50 m x 10 m = 500 m^2
Preostala velikost zemljiške parcele: 2.000 m^2 (presežna, nad 600 m^2)
Oblika preostale parcele: pravilna
Nova razdalja (oddaljenost) do železniške infrastrukture: vzdržna
Korekcijski faktor 1,0
Vrednostna raven 15 (referenca Z3 z intervalom 1.201 m^2 – 2.400 m^2) – model HIS

Vrednost dodatnega kvadratnega metra površine zemljišča: do 2.400 m^2 = 7,20 €/m^2, nad 2400 = 3,60 €/m^2

Nadomestilo = 7,20 €/m^2 x 400 m^2 x 1,0 + 3,60 €/m^2 x 100 m^2 x 1,0 = **3 240 €**

2.1.2 Industrijske stavbe

Širitev železniške trase pomeni delno izgubo zemljišča. Pri ocenjevanju vrednosti zemljišča izhajamo iz modela vrednotenja za industrijo (model IND). Dodatni parametri (dodatne spremenljivke) za izračun nadomestila so vrednost dodatnega m^2 površine, prestala funkcionalnost nepremičnine in možnost dostopa.

Prvotna velikost parcele: 50 m x 50 m = 2.500 m^2
Odkupljen del zemljišča: 50 m x 10 m = 500 m^2
Preostala velikost parcele: 2.000 m^2 (standardno, od 1,5 x 2 x zemljišče pod obratom)
Možnost dostopa na preostalem delu parcele: manj pomembno
Preostala funkcionalnost nepremičnine: srednja
Korekcijski faktor 1,05
Vrednostna raven 4 (referenca Z2) - model IND
Vrednost zemljišča: 65 €/m^2

Nadomestilo = 65 €/m^2 x 500 m^2 x 1,05 = **34.125 €**

2.1.3 Restavracija

Širitev železniške trase pomeni delno izgubo zemljišča. Pri oceni nadomestilo za izgubo zemljišča izhajamo iz modela vrednotenja za pozidana zemljišča (model PSZ). Na odkupljenem delu zemljišča so bila štiri parkirna mesta. Odkup ne vpliva na pravico graditi.

Izguba parkirnega mesta: 4 m x 25 m = 100 m^2
Vrednost štirih parkirnih mest: 4 x 2 000 € = 8 000 €
Izguba funkcionalnega zemljišča: 50 m x 10 m = 400 m^2
Vrednost pozidanega zemljišča = 60 €/m^2
Vrednost funkcionalnega zemljišča: 60 €/m^2 x 400 m^2 = 24 000 €

Nadomestilo 8 000 € + 24 000 € = **32 000 €**

2.1.4 Zemljišče za gradnjo stavb

Graditev železnice lahko vpliva na oba preostala dela zemljišča za gradnjo stavb (železnica seka obstoječo parcelo). Cenilec bi moral preveriti, ali je na manjšem delu parcele še vedno mogoča gradnja stavb. Če ni mogoča, se izplača nadomestilo za zemljišče za gradnjo stavb po modelu vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (model ZGS). Če pa je preostali del parcele dovolj velik za gradnjo stavbe, ostaja to zemljišče za gradnjo stavb in se nadomestilo izplača samo za odvzeti del zemljišča.

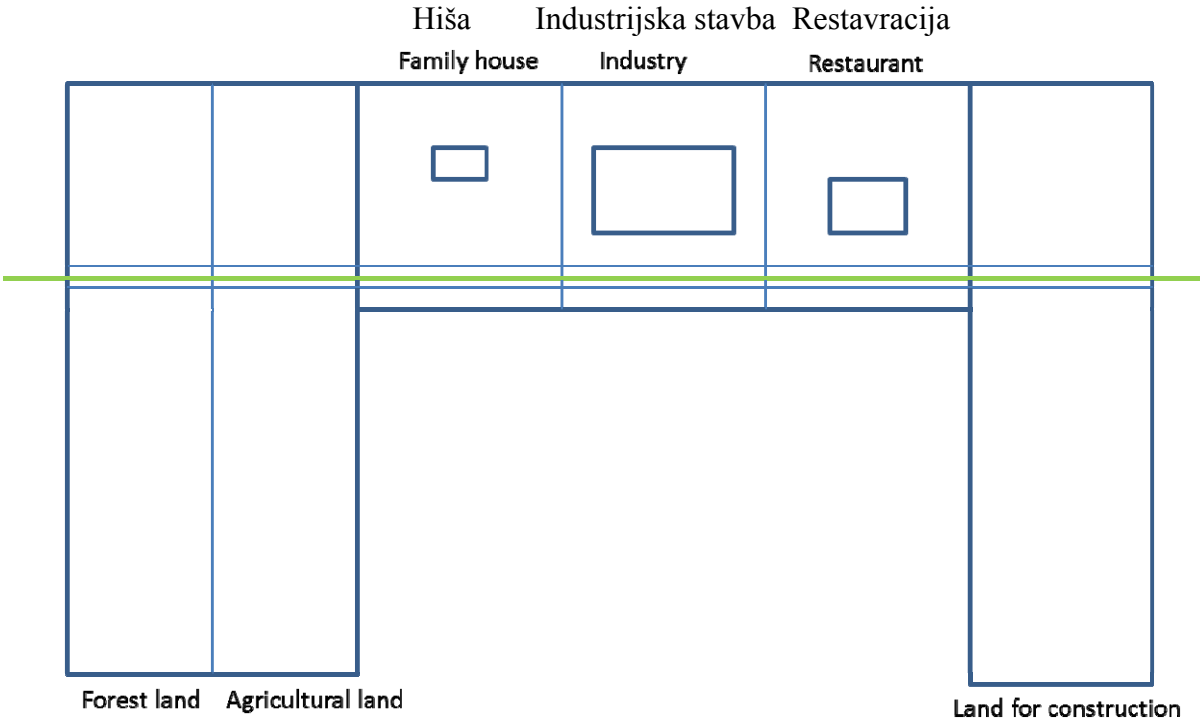
Graditev železnice pomeni izgubo pravice do gradnje na tem delu parcele. Nadomestilo je treba oceniti na podlagi modela vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (model ZGS).

Območje širitve 0 m x 5 m x 2 (na vsaki strani) = 400 m^2
Vrednostna raven 12 (Z1 = 96 €/m^2) – model ZGS

Nadomestilo = 400 m2 x 96 €/m^2 = **38.400 €**

2.2 PODZEMNI KABLI

Optični kabel. Primeri za ponazoritev uporabe predlagane metode ocenjevanja vrednosti nadomestil.



2.2.1 Hiša

Vplivno območje po predlagani metodologiji je 0,4–0,6 m^2/m (tj. 0,5 m^2/m). Vpliv optičnega kabla na preostalo zemljišče je majhen, zato funkcionalnost in uporabnost parcele nista prizadeta.

Vrsta omejitve: služnostna pravica, obremenitev 0,5 m^2/m
Vplivno območje: 0,5 m x 50 m^2/m = 25 m^2
Vrednost zemljišča po modelu vrednotenje za hiše (model HIS) = 100 EUR/m^2.
Faktor izpostavljenosti za podzemeljski optični kabel: $F_{položaj}$ = 1,00
Preostala funkcionalnost – stopnja vpliva F_{vpliv} = 0,20

Nadomestilo = 25 m^2 x 100 €/m^2 x 1,00 x 0,20 = **500 €**

2.2.2 Industrijske stavbe

Vplivno območje po predlagani metodologiji je 0,4–0,6 m^2/m (tj. 0,5 m^2/m). Vpliv optičnega kabla na preostalo zemljišče je srednje velik, zato je funkcionalnost in uporabnost parcele srednje prizadeta.

Vrsta omejitve: služnostna pravica, obremenitev 0,5 m^2/m
Vplivno območje: 0,5 m x 50 m^2/m = 25 m^2
Vrednost zemljišča po modelu vrednotenja za industrijo (model IND) = 65 EUR/m^2
Faktor izpostavljenosti za podzemeljski optični kabel: $F_{položaj}$ = 1,00
Preostala funkcionalnost – stopnja vpliva: F_{vpliv} = 0,50

Nadomestilo = 25 m^2 x 65 €/m^2 x 1,00 x 0,50 = **812 €**

2.2.3 Restavracija

Vplivno območje po predlagani metodologiji je 0,4–0,6 m^2/m (tj. 0,5 m^2/m). Območje se delno uporablja za parkirišče, zato je vpliv optičnega kabla na preostalo zemljišče srednje velik, funkcionalnost in uporabnost parcele je srednje prizadeta.

Vrsta omejitve: služnostna pravica, obremenitev 0,5 m^2/m
Vplivno območje: 0,5 m x 50 m^2/m = 25 m^2
Vrednost pozidanega zemljišča = 60 €/m^2
Faktor izpostavljenosti za podzemeljski optični kabel: $F_{položaj}$ = 1,00
Preostala funkcionalnost – stopnja vpliva: F_{vpliv} = 0,50

Nadomestilo = 25 m^2 x 60 €/m^2 x 1,00 x 0,50 = **750 €**

2.2.4 Zemljišče za gradnjo stavb

Vplivno območje po predlagani metodologiji je 0,4–0,6 m^2/m (tj. 0,5 m^2/m). Zahtevani odmik od optičnega kabla je do 1 m. Običajno to pomeni manjšo motnjo pri uporabi zemljišča, saj ni strogih omejitev za prehod čez zadevno območje.

Učinki in posledice: uporaba območja okrog infrastrukture je zaradi optičnega kabla omejena. Predvideti je treba nadomestilo za služnost zaradi optičnega kabla.

Vrednost raven 10: 63 €/m^2 - model vrednotenja zemljišča za gradnjo stavb (model ZGS)
Vrsta omejitve: služnostna pravica, obremenitev 0,5 m^2/m
Vplivno območje: 0,5 m^2/m x 40 m = 20 m^2
Podzemni telekomunikacijski kabel, srednje velik vpliv na funkcionalnost: F_{vpliv} = 0,50

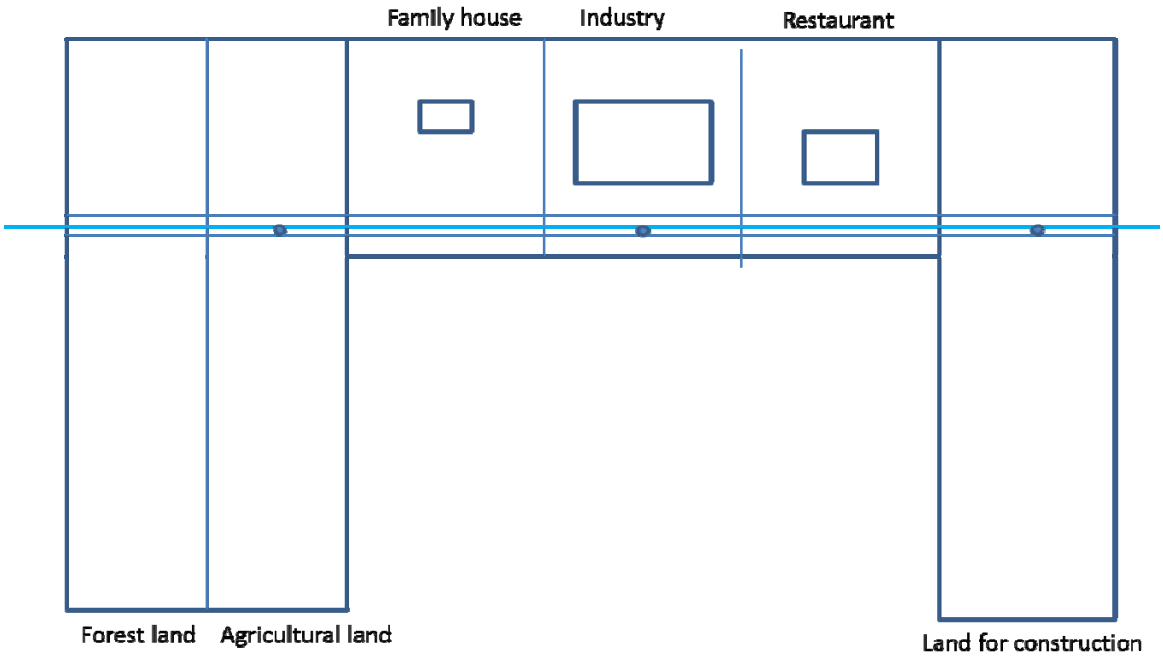
Nadomestilo za služnost za optični kabel = 20 m^2 x 63 €/m^2 x 0,50 x 1,00 = **630 €**

(velikost vrednost zemljišča x F_{vpliv} x $F_{položaj}$)

2.3 ELEKTRIČNI VODI

Manj kot 110 kV. Primeri za ponazoritev uporabe predlagane metode ocenjevanja vrednosti nadomestil.

Hiša Industrijska stavba Restavracija



Gozdno zemljišče Kmetijsko zemljišče Zemljišče za gradnjo stavb

2.3.1 Hiša

Zakonsko določen odmik od 30 kV električnega voda je 3 m. V območju 10 m levo in desno je za uporabo potrebno soglasje ustreznega organa. Vpliv optičnega kabla na preostalo zemljišče je majhen, zato funkcionalnost in uporabnost parcele ni prizadeta.

Vrsta omejitve: služnostna pravica, obremenitev 3 m^2/m
Vplivno območje: 3 m x 50 m = 150 m^2
Vrednost zemljišča po modelu vrednotenje za hiše (model HIS)= 100 EUR/m^2.
Faktor izpostavljenosti za nadzemno infrastrukturo: $F_{položaj}$ = 1,20
Preostala funkcionalnost – stopnja vpliva: F_{vpliv} = 0,20

Nadomestilo = 150 m^2 x 100 €/m^2 x 1,20 x 0,20 = **3.600 €**

2.3.2 Industrijske stavbe

Zakonsko določen odmik od 30 kV električnega voda je 3 m. V območju 10 m levo in desno je za uporabo potrebno soglasje ustreznega organa. Vpliv električnega voda na preostalo zemljišče je majhen, zato funkcionalnost in uporabnost parcele ni prizadeta.

Vrsta omejitve: služnostna pravica, obremenitev 3 m^2/m
Vplivno območje: 3 m x 50 m = 150 m^2
Vrednost zemljišča po modelu vrednotenje za industrijo (model IND) = 65 EUR/m^2

Faktor izpostavljenosti za nadzemno infrastrukturo: $F_{položaj} = 1.20$
Preostala funkcionalnost – stopnja vpliva: $F_{vpliv} = 0,50$
Nadomestilo = 150 m^2 x 65 €/m^2 x 1,20 x 0,50 = **5 850 €**

2.3.3 Restavracija

Zakonsko določen odmik od 30 kV električnega voda je 3 m. V območju 10 m levo in desno je za uporabo potrebno soglasje ustreznega organa. Vpliv električnega voda na preostalo zemljišče je majhen, zato funkcionalnost in uporabnost parcele ni prizadeta.

Vrsta omejitve: služnostna pravica, obremenitev 3 m^2/m
Vplivno območje: 3 m x 50 m = 150 m^2
Vrednost pozidanega zemljišča = 60 €/m^2
Faktor izpostavljenosti za nadzemno infrastrukturo: $F_{položaj} = 1,20$
Preostala funkcionalnost – stopnja vpliva: $F_{vpliv} = 0,50$

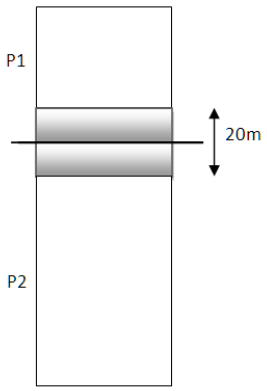
Nadomestilo = 150 m^2 x 60 €/m^2 x 1,20 x 0,50 = **5 400 €**

2.3.4 Zemljišče za gradnjo stavb

Zakonsko določen odmik od 30 kV električnega voda je 3 m. V območju 10 m levo in desno je za uporabo potrebno soglasje ustreznega organa. Umestitve električnega voda v prostor prepreči gradnjo stavb na tem območju. Najverjetneje bo zemljišče uporabljeno kot drugo zemljišče.

Vplivi in posledice:
- Prvi del parcele bi bilo mogoče uporabiti kot zemljišče za gradnjo stavb, vendar bi postalo zemljišče s stalnimi omejitvami, kar bi moral cenilec preveriti in ustrezno upoštevati pri oceni vrednosti nadomestila. Če pa je ta del dovolj velik za gradbeno parcelo, ostane ta del zemljišče za gradnjo stavb.
- Zaradi električnega voda veljajo omejitve za vmesni pas 10 m levo in desno od infrastrukture, povezane s splošno rabo. To zemljišče bi lahko postalo drugo zemljišče, ki ni funkcionalno zemljišče bodočih stavb.
- Drugi del parcele ostane zemljišče za gradnjo stavb.

V nadomestilo bi morala biti vključena razlika med vrednostjo zemljišča za gradnjo stavb in vrednostjo drugega zemljišča na prizadetem delu parcele. Poleg tega je treba predvideti nadomestilo za služnost zaradi električnega voda.

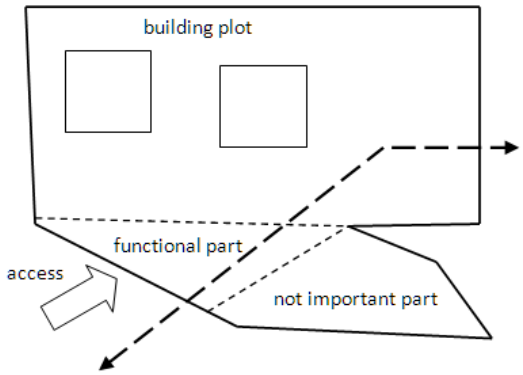


Zemljišča ni mogoče uporabiti za gradnjo stavb na območju 40 m x 20 m = 800 m^2.
Del, za katerega je potrebno nadomestilo zaradi služnosti, je 3 m x 40 m = 120 m^2, na preostali del pa je vpliv zelo velik.
Vrednost zemljišča po modelu vrednotenje za zemljišča za gradnjo stavb (model ZGS), vrednostna raven 10: 63 €/m^2

Nadomestilo za izgubo pravice do gradnje = vrednost (zemljišče za gradnjo) – vrednost (drugo zemljišče) = 800 m^2 x (63 €/m^2 – 3,26 €/m^2) = 47.792 €.
Nadomestilo za služnost za električni vod = površina x vrednost zemljišča x F_{vpliv} x $F_{položaj}$ = 120 m^2 x 63 €/m^2 x 0,80 x 1,20 = 7.257 €.
Nadomestilo = 47.792 € + 7.257 € = **55.049 €**

2.4 PRISILEN ODKUP ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO DOMA ZA STAREJŠE

2.4.1 Stanovanja – izguba pravice do gradnje



Izguba zemljišča po načrtu se nanaša na:
1) del gradbene parcele,
2) del funkcionalnega zemljišča, ki služi za dostop in dovoz,
3) celotno nefunkcionalno zemljišče, ki za stavbo ni pomembno.

Nadomestilo za prvi del (100 m^2) krije izgubo pravice za gradnjo, saj na parceli ni mogoče zgraditi tretje stavbe, izguba pravice do gradnje se nanaša torej na 200 m^2. Nadomestilo se oceni glede na vrednost stavbne pravice do gradnje.

Nadomestilo za drugi del (100 m^2) krije izgubo nekaj funkcionalnega zemljišča, ki se uporablja za dovoz in dostop do stavbe: Nadomestilo, izračunano po modelu za pozidana zemljišča.

Nadomestilo za tretji del (100 m^2) krije izgubo drugega zemljišča: nadomestilo je ocenjeno na 20 % vrednosti pozidanega zemljišča.

Vrednost pravice za gradnjo = 731 €/m^2
Vrednost zemljišča po modelu vrednotenja za pozidana zemljišča (model PSZ), vrednostna raven 8 = 10,50 €/m^2.
Zmanjšana vrednost zemljišča po modelu pozidanega zemljišča = 2,10 €/m^2.

Nadomestilo = 200 m^2 x 731 €/m^2 + 100 m^2 x 10,50 €/m^2 + 100 m^2 x 2,10 €/m^2 =
146.200 € + 1.050 € + 210 € = **147.460 €**